



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 18.03.2013
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:34 Uhr
Ort:

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert Erster Bgm.

Ausschussmitglieder

Knörle, Eva
Kremer, Jürgen
Müller, Reinhardt
Pfann, Klaus
Schrödel, Fritz
Seidler, Richard
Stroech, Werner
Weiß, Markus Dr.

Vertretung für Herrn Dr. Bernd Schulze

Vertretung für Herrn Harald Wystrach

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Schulze, Bernd Dr.
Wystrach, Harald

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.02.2013
- 2 Bauanträge und -Vorabfragen
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid Markus Hiltner über den Neubau einer landwirtschaftlichen/gewerblichen Werkstatthalle auf der Fl.Nr. 463, Gemarkung Leerstetten **2013/0031**
- 3 Erstellung einer Energiezentrale für Liegenschaften des Marktes Schwanstetten; Beschluss der Finanzierung **2013/0030**
- 4 Beschluss der Kurzuntersuchung "Neue Wohnbauflächen" im Rahmen der Planung "Neue Ansätze für suburbane Siedlungen" **2013/0032**
- 5 Errichtung einer Kinderkrippe im Ortsteil Leerstetten
- 5.1 Vergabe des Gewerkes "Erd-, Entwässerungs-, Beton- und Rohbauarbeiten" **2013/0038**
- 5.2 Vergabe der weiteren Gewerke **2013/0039**
- 6 Berichte der Verwaltung
- 7 Anfragen der Ausschussmitglieder

Erster Bürgermeister Robert Pfann eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Der VS bittet um die Aufnahme eines neuen Tagesordnungspunkt, da die Angebotseröffnung für die Errichtung einer Kinderkrippe im Ortsteil Leerstetten für das Gewerk „Erd- Entwässerungs- Beton- und Rohbauarbeiten“ erfolgte. Dieser wird als TOP 5 bezeichnet. Die folgenden Punkte werden entsprechend in Reihenfolge verschoben.

Gegen die Aufnahme des TOP's bestehen seitens der Mitglieder keine Einwände.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.02.2013

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 2 Bauanträge und -Voranfragen

TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid Markus Hiltner über den Neubau einer landwirtschaftlichen/gewerblichen Werkstatthalle auf der Fl.Nr. 463, Gemarkung Leerstetten

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer landwirtschaftlichen/gewerblichen Werkstatt-halle von ca. 20 x 30 m mit Kopfbau. Des Weiteren soll die Werkstatt eine Wohnung und ein Büro enthalten. Das Gebäude soll mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Außenbereich und ist somit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu behandeln. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Nach dem Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Zufahrt des Grundstücks an eine öffentliche Verkehrsanlage ist über ein Teilstück des Grundstücks an die Kreisstraße RH 1 gegeben. Die weiteren erforderlichen Ver- und Entsorgungen des Grundstücks sind derzeit nicht vorhanden.

Beurteilung der Verwaltung:

Das Vorhaben widerspricht mit der vorgesehenen Nutzung mit Gewerbe und Wohnen der Festsetzung des rechtskräftigen FNP für landwirtschaftliche Nutzung. Somit werden die in § 35 Abs. 3 Nr. 1 genannten öffentlichen Belange beeinträchtigt. Daraus resultiert, dass die für eine Einzelfallgenehmigung erforderliche Voraussetzung nicht erfüllt ist.

Die Erschließung ist derzeit nicht gesichert. Mit hohem finanziellen Aufwand könnte die Erschließung gesichert werden. Der finanzielle Aufwand wäre dann vom Antragsteller zu erbringen.

Bei Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für das Einzelbauvorhaben ist die rechtliche Beurteilung des Landratsamtes Roth abzuwarten. Sollte dort eine Bebauungsmöglichkeit gesehen werden kann davon ausgegangen werden, dass der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden muss. Die Kosten dieser Änderung müssten dann vom Antragsteller übernommen werden.

Weiterhin bleibt abzuwarten, ob der Landkreis Roth als Straßenbulasträger der RH 1 die vorhandene Zufahrt auch für eine gewerbliche Nutzung zulässt.

Die Bauleitplanung der Gemeinde ist zur Beurteilung des Bauvorhabens ebenfalls Entscheidungskriterium. Sollte eine Flächennutzungsplanänderung vom Landratsamt gefordert werden, würde nur die Aufnahme des Antragsgegenstandes keine städtebauliche Entwicklung darstellen.

Naturschutz-, wasser- und immissionsschutzrechtliche Belange werden im Wege des Vorbescheids vom Landratsamt Roth geprüft.

Durch die Beeinträchtigung des öffentlichen Belanges „Nichteinhaltung des FNP“ ist die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens abzulehnen.

Voraussetzung für ein gemeindliches Einvernehmen wäre die Bereitschaft den Flächennutzungsplan zu ändern.

Vonseiten der Ausschussmitglieder werden zu diesem TOP keine Anregungen vorgebracht. Der VS verließt den Beschlussvorschlag.

Beschluss:

Der BauUA erteilt das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau einer landwirtschaftlichen/gewerblichen Werkstatthalle auf der Fl.Nr. 463, Gemarkung Leerstetten.

Beschlossen Ja 1 Nein 8

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimmen: MGR Kremer, MGR Müller, MGR K. Pfann, MGR Schrödel, MGR Seidler, MGR Knörle, MGR Stroech und VS Pfann

TOP 3	Erstellung einer Energiezentrale für Liegenschaften des Marktes Schwantetten; Beschluss der Finanzierung
--------------	---

Vom Ingenieurbüro Weber und Korpowski wird in der BauUA-Sitzung die Kostenberechnung für die Erstellung der Energiezentrale für Liegenschaften der Gemeinde vorgestellt. Mit den zu erwartenden Zuschüssen ergibt sich die Gesamtfinanzierung des Vorhabens.

Voraussetzung für die Beantragung der Zuschüsse ist, dass vom MGR das Gesamtfinanzierungskonzept beschlossen wird.

In der BauUA-Sitzung soll das Gesamtfinanzierungskonzept vorberaten werden.

Der Vorsitzende berichtet, dass heute Nachmittag die Kostenermittlung eingegangen ist und alle von der enormen Kostensteigerung überrascht sind. Herr Zinner vom Ingenieurbüro Weber und Korpowski wird deshalb gebeten, den Ausschussmitgliedern die Kostenberechnung für die Erstellung der Energiezentrale vorzustellen.

Vonseiten des BauUA wird gefragt, ob eine Wirtschaftlichkeitsrechnung aufgestellt wurde und sich die Gesamtkosten auf die Nutzungsdauer rechnen würden.

Von Herrn Zinner wird geantwortet, dass das Ingenieurbüro Weber und Korpowski noch keine Wirtschaftlichkeitsrechnung erstellt hat.

Ein Ausschussmitglied bringt vor, dass man anfangs für die Erstellung mit einer Gesamtsumme von 600.000,00 € gerechnet hat. Dann hatte man 750.000,00 € im Haushalt bereitgestellt und jetzt wird von Gesamtkosten in Höhe von 900.000,00 € gesprochen. Man sollte sich fragen, ob sich eine solche Summe noch rechnet. Das Ausschussmitglied äußert, dass man nochmals in den Fraktionen diskutieren sollte, bevor man eine Entscheidung trifft.

Der BauUA fragt Herrn Zinner, ob das Büro den Fraktionen eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bis zur nächsten Fraktionssitzung am Montag, den 25.03.2013 vorlegen könnte.

Dies wird von Herrn Zinner bestätigt.

Von einem anderen Ausschussmitglied wird gefragt, ob Positionen bei der Kostenberechnung hinzugekommen sind, weil der Unterschied so enorm ist.

Von Herrn Zinner wird erklärt, dass er sich mit Kollegen über die Kostenschätzung der IfE ausgetauscht hat. Man kann nicht nachvollziehen, dass in diesem Größenmaß eine solch „niedrige“ Summe entstehen kann.

Vom BauUA wird erläutert, dass man sich aufgrund des Vortrages und der Kostenschätzungen der IfE für diese Energiezentrale entschieden hat. Des Weiteren wird gefragt, ob die hydraulische Weiche als Pufferspeicher genutzt werden kann. Somit könnte man an anderer Stelle Kosten sparen.

Von Herrn Zinner wird erklärt, dass die hydraulische Weiche als Puffer nicht anerkannt wird.

Ein Mitglied stellt fest, dass die Bögen bei Gas ca. 2.000,00 € und hier bei 4.600,00 € liegen.

Herr Zinner erläutert, dass man extra ein mechanisches Bauteil zwischen Kessel und Kamin benötigt. Dieses liegt schon bei ca. 2.000,00 €.

Der Ausschuss bringt vor, dass man der IfE die realen Zahlen berichtet. Man sollte die IfE in die Verpflichtung nehmen und eine Vergleichsberechnung anfordern. Des Weiteren sollte man in dieser Sitzung keinen Beschluss fassen und keine zusätzlichen Mittel im Haushalt bereitstellen, ehe die Wirtschaftlichkeit geklärt ist.

Der VS äußert, dass man die Summe im Haushalt einstellen sollte, damit der Rahmen gegeben ist, falls sich der MGR positiv entscheidet. Sonst müsste der Haushalt um einen weiteren Monat verschoben werden, was dann die Auftragsvergabe für die anderen anstehenden Maßnahmen wie Kanalsanierung und Krippenbau bei der der AWO-KiTa blockieren würde. Die letztendliche Entscheidung über das weitere Vorgehen bleibt dem MGR vorbehalten.

Der BauUA fasst über diesen TOP keinen Beschluss und wartet auf die nächsten Aussagen vom Ingenieurbüro Weber und Korpowski und des IfE.

Beschluss:

Zurückgestellt

TOP 4	Beschluss der Kurzuntersuchung "Neue Wohnbauflächen" im Rahmen der Planung "Neue Ansätze für suburbane Siedlungen"
--------------	---

Die Kurzuntersuchung „Neue Wohnbauflächen“ wurde nach den Vorbehandlungen in den Dezember-sitzungen von BauUA und MGR zwischenzeitlich mit Vertretern des Landratsamtes Roth besprochen.

Das Ergebnis der Besprechung war, dass die geplanten Baugebiete südlich des Wasserturms in Leerstetten und östlich des Ortszentrums die Zustimmung des Landratsamtes finden. Der Bereich zwischen Ortszentrum und Leerstetten wird jedoch kritisch gesehen.

Vom Büro Grosser-Seeger wurde die Kurzuntersuchung daher mit einer Alternative für den Verbindungsweg zwischen Leerstetten und Schwand ergänzt:

„Die Verbesserung der Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen könnte auch durch freiraumgestalterische Maßnahmen erreicht werden, z.B. durch eine starke Auflichtung des Waldes im Bereich des Verbindungsweges (vgl. Studie Büro Grosser-Seeger von 2009).

Vorteile:

- keine baulichen Maßnahmen*
- es bliebe Wald (kein Konflikt mit dem LSG)*
- relativ schnelle Umsetzung“*

Der Kreisbaumeister, Herr Möllenkamp, wird an der MGR-Sitzung am 26.03.2013 teilnehmen und die Sichtweise des Landratsamtes erläutern.

Nachdem die Kurzuntersuchung „Neue Wohnbauflächen“ Bestandteil der bezuschussten Konzeptstudie Zukunft planen – Zukunft gestalten ist, wird ein Beschluss des MGR erforderlich.

Vom Ausschuss wird erklärt, dass ein Baugebiet am Verbindungsweg hohe Prioritäten hat. Ein Gespräch mit dem Elternbeirat hat ergeben, dass die „Neue Wohnbaufläche“ am Verbindungsweg in ihrem Interesse liege, da dies für mehr Sicherheit der Schulkinder auf dem Schulweg sorgen würde.

Der VS erläutert, dass dieses Gebiet nur schwer für die „Neue Wohnbaufläche“ umsetzbar wäre, da Naturschutzbelange entgegen stehen. Der Verbindungsweg als Rad- und Fußweg wird sehr gut angenommen, so dass bei einer Wohnbauausweisung eine weitere Straßenerschließung für den motorisierten Verkehr erforderlich wären. Außerdem wird dieser Waldbereich sehr stark von Spaziergängern und Naherholungssuchenden frequentiert.

Von Seiten des BauUA wird geäußert, dass ein langfristiges Ziel des Marktes Schwanstetten das Zusammenwachsen der Ortsteile ist. Mit diesem Gebiet hätte man die Chance die Ortsteile zusammenwachsen zu lassen.

Der VS bringt vor, dass im Vergleich zu den anderen Gebieten, eine Umsetzung am Verbindungsweg im Verhältnis zur möglichen Wohnbaufläche ein viel zu hoher Aufwand betrieben werden müsste. Des Weiteren wird erklärt, dass man sich mit diesem Beschluss noch nicht fest-

legt, ob und welches Gebiet mit welcher Priorität für eine „Neue Wohnbaufläche“ genutzt wird. Mit diesem Beschluss wird das Konzept vom Büro Grosser Seeger mit den Vor- und Nachteilen genehmigt. Die Planunterlagen müssen noch dieses Jahr bei der Regierung eingehen, um die Bezuschussung zu erhalten. Der Beschluss ist für das Verfahren notwendig.

Von einem Ausschussmitglied wird vorgebracht, dass man eine Auge auf den Verbindungsweg haben sollte. Falls die „Neue Wohnbaufläche“ am Verbindungsweg entstehen sollte, könnte man eine Verbindung oberhalb der Sonnenstraße zur RH 1 herstellen. Eine Verbindung zur RH 1 würde den Verkehr von der Brunnenstraße entlasten. Des Weiteren könnte man bei Sperrungen der RH 1 den Verbindungsweg als Ausweichstrecke nutzen. Eine wie im Vorschlag erwähnte Auslichtung würde mit Wahrscheinlichkeit keine Zustimmung bei den Waldeigentümern finden.

Vom einem anderen Mitglied wird geäußert, dass eine Auslichtung mit sehr viel Pflege verbunden wäre, da viel Gestrüpp durch die Sonne entstehen würde. Auf der anderen Seite müsste bei einer Wohnbebauung viel abgeholzt werden um den Abstand der Baumfallweite einzuhalten. Des Weiteren wird gefragt, in welcher Höhe die Initiative Zukunft planen – Zukunft gestalten bezuschusst wird.

Vom VS wird erklärt, dass die Auslichtung als nur eine der Möglichkeiten beispielhaft vom Büro Grosser Seeger genannt wurde. Man könnte schließlich auch auf den Wald-Stege-Park zurückgreifen. Ob sich eine Bebauung am Verbindungsweg lohnt wird in Frage gestellt, da wegen der Baumfallzone nur eine sehr geringe Baufläche realisiert werden kann, bei der mit viel Schatteneinwirkung zu rechnen wäre. Die Bezuschussung des Freistaates Bayern beläuft sich auf ca. 40 %. Der Markt Schwanstetten wird mit einer Eigenbeteiligung von ca. 21.300,00 € herangezogen. Der VS informiert, dass auch Fragebögen an die zugezogenen Bürger der letzten drei Jahre versendet werden um deren Zuzugsgrund in die Gemeinde zu erfahren.

Beschluss:

Der MGR beschließt die Kurzuntersuchung „Neue Wohnbauflächen“.

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimme: MGR Stroech

TOP 5 Errichtung einer Kinderkrippe im Ortsteil Leerstetten

TOP 5.1 Vergabe des Gewerkes "Erd-, Entwässerungs-, Beton- und Rohbauarbeiten"

Für das Gewerk „Erd- Entwässerungs- Beton- und Rohbauarbeiten“ wurden am 28.02.2013 die Ausschreibungen versandt.

Am 15.03.2013 erfolgte die Angebotseröffnung.

Von 7 beteiligten Firmen wurden 6 Angebote eingereicht.

Das Ergebnis der Ausschreibung ergab folgende Reihenfolge der Bieter mit Bruttosummen:

Fa. Moser Bau	101.095,90 €
Fa. Gerner Bau	104.626,10 €
Fa. Herdegen Bau	118.020,75 €
Fa. Humpenöder Bau	122.193,52 €
Fa. Hittmeyer Bau	126.728,03 €
Fa. Mertens Bau	135.066,58 €

Nach Angebotsprüfung vom 18.03.2013 empfiehlt Herr Hanna dem MGR, die Fa. Moser Bau GmbH aus Heilsbronn mit den Rohbauarbeiten für die Kinderkrippe zu beauftragen.

Die Fa. Moser Bau GmbH ist als leistungsfähige Fa. bekannt.

Ergebnis der Kostenschätzung vom 30.11.2012: brutto 104.594,18 €

Der BauUA spricht folgende Beschlussempfehlung aus:

Der Marktgemeinderat beschließt die „Erd-, Entwässerungs-, Beton-, und Rohbauarbeiten“ an die Fa. Moser Bau GmbH aus Heilsbronn zu vergeben.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 5.2 Vergabe der weiteren Gewerke

Nachdem für die Errichtung der Kinderkrippe die Ausschreibungen für die weiteren Gewerke vorbereitet werden, wäre ein weiterer Beschluss erforderlich.

Müsste der jeweilige Vergabebeschluss für die weiteren Gewerke dem Turnusplan der Sitzungen folgen, würde eine fristgerechte Fertigstellung der Kinderkrippe gefährdet sein. Damit verbunden wäre auch die Gewährung des Zuschusses.

Es wird vorgeschlagen dem 1. Bürgermeister die weiteren Auftragsvergaben zu übertragen. In den der Auftragsvergaben folgenden Sitzungen wird über die Vergabe berichtet.

Sollte die Auftragssumme die Kostenschätzung um 20 % übersteigen, bleibt die Auftragsvergabe dem zuständigen Gremium vorbehalten.

Der BauUA spricht folgende Beschlussempfehlung aus:

Der Marktgemeinderat beschließt die weiteren Auftragsvergaben an den 1. Bürgermeister zu übertragen. Bei Auftragssummen über 20 % der Kostenschätzung bleibt die Vergabe dem zuständigen Gremium vorbehalten.

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimme: MGR Stroech

TOP 6 Berichte der Verwaltung

Vom VS wird berichtet, dass am 17.03.2013 ein Antrag von der Freien Wähler-Fraktion bezüglich der Aussetzung des Bebauungsplanänderungsverfahrens zur „Grünen Mitte“ um mindestens drei Monate und ebenso die Aussetzung des CSU-Antrages über einen Bürgerentscheid

zur „Grünen Mitte“ eingegangen ist. Der FW-Antrag ist der weitergehende Antrag, der im Markt-gemeinderat am 26.03.2013 zuerst behandelt werden muss. Den Antrag der Freien Wähler-Fraktion haben wir Herrn Schwarz zur Stellungnahme hinsichtlich der Immissionsauswirkungen zu den darin gemachten Vorschlägen gesandt.

Der VS berichtet abschließend, dass am 05.04.2013 um 15:00 Uhr der Ortstermin für die geplante Dirt-Bike-Bahn stattfindet. Bei dieser Veranstaltung sind die Ideen, Anregungen und Wünsche zur Gestaltung des Geländes der jungen Bürger gefragt.

TOP 7 Anfragen der Ausschussmitglieder

Von MGR Stroech wird gefragt, warum die Bäume von den Gemeindearbeitern Richtung Harm gefällt werden und ob diese im Eigentum der Waldbesitzer bleiben.

Vom VS wird geantwortet, dass man die Bäume fällt, da durch einwachsendes Wurzelwerk die Straße beschädigt wird. Die Bäume bleiben im Eigentum der Besitzer.

MGR Müller bringt vor, dass die Randsteine in der Streusand- und Schützenstraße stark be-schädigt sind. Des Weiteren äußert er, dass die Ampelschaltung bei der Sparkasse im Ortsteil Schwand für Fußgänger ziemlich lange dauert und deswegen oft bei „Rot“ die Straße überquert wird.

Vom VS wird erklärt, dass er die Beschädigung der Randsteine weitergibt. Für die Ampelschal-tung wird der Landkreis beauftragt dies zu prüfen.

MGR Seidler erläutert, dass das Pflaster zwischen Wasserbecken und Marktfläche eingesunken ist. Dies führt zu einer riesigen Pfützenbildung. Er ist der Meinung, dass die Einsenkung nach dem Einbau des Pumpwerks ersichtlich geworden ist.

Der VS lässt dies vom Bauhof überprüfen und ggf. Instand setzen lassen.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 20:34 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in